

# 外延市街化地域内区画整理地区における居住実態調査

(福井市大宮地区・四ツ居地区ケース・スタディ その1)

玉 置 伸 悟\*・高 橋 栄次郎\*\*

## A Report of Housing Conditions at the Land Re-adjustment District on the Sprawling Area in a Local Central City

(Case study No. 1. at Omiya and Yotsui district in Fukui city)

Shingo TAMAKI, Eizirō TAKAHASHI

(Received Apr. 15, 1972)

Recently the sprawled expansion of urban areas are intense in local central city as well as major city. The only enforcement of policies to this condition as the city planning, is a land re-adjustment. So this report aims to make clear the living environments and the actual conditions of inhabitants of the sprawled area and the land re-adjustment area, and make clear the advantages and disadvantages of the land re-adjustment, moreover, make clear the actual conditions of the regional specialization of housing classes, owing to the land re-adjustment.

As a result of this study, the followings become clear:

1. The land re-adjustment is an effective method, which excludes the disadvantages of disorder sprawling and forms the dwelling environment on a certain level.
2. The land re-adjustment pushes out the classes which are not able to afford the land prices, as results, which causes more sprawling and drive the class specialization of suburban area's inhabitants.
3. The demands of inhabitants to the dwelling environment have regional and classical character, so in making the city planning it is important to take up the class specialization.

### 1 研究の目的と方法

#### 1・1 研究の目的

昭和30年以降の高度経済成長政策は当然の帰結として大都市への人口集中をまねき、それにともない郊外への急激な人口膨張をもたらした。東京を例にとる

と、\*「東京では昭和30年から昭和35年の間に最も人口増加率の激しかったゾーンは、都心から10～20kmの地域で、その増加率が29.8%であったものが、昭和35～40年までの変化を見ると、都心から10kmまでの中心部では、人口が減少に転じているほか、20～30km圏が実に40.4%の驚異的増加を示している。このように人口

\* 建設工学科 \*\* 福井市役所

増加の推移を見ると、中心部では減少、郊外部では増加という人口のドーナツ化現象が発生しているが、この郊外部への発展が計画的に環境が整備された状態で行なわれているならばほど問題はないが、実際にはスプロール（無計画発展）と呼ばれているように、農地に簡単な土盛りをして宅地化を行なっている場合が多く、また宅地規模も120～130㎡程度の零細なもので、そこに木造の住宅がいったい建てられ決して好ましい状態とはいえない有様である。これを受け入れる地方自治体にとっては、義務教育施設だけでも手がまわらず、他の施設はお手上げの状態である。…\*」

これは、大都市におけるスプロール現象の一端を示すものである。このようにスプロール地域に対する先行的計画や施設整備の欠落ゆえに道路、各種の都市施設の不整備の問題、あるいは局地的に密集住宅地と化してゆくといった問題が大都市郊外の各所で生じていると予想されるが、このような現象は地方中心都市としての福井市においても同様に見られる。旧市街地周辺部へと市街地が拡大し、一部では、周辺の水田をつぶし、小規模な宅地造成が民間宅地業者、個人の手によってなされ、無計画な住宅地が形成されてゆくといういわゆる悪性スプロール現象が進行している。そのような地域に対して、早急に具体的施策や計画を施さなければ、大都市がたどって来たように、こんごますます、過密、環境悪化地域となってゆくことが予想される。一方、このような状況に対し、福井市行政当局が拡大する外延市街化地域に対して、過去、昭和33年いらい一貫して行なってきた施策は土地区画整理事業である。現在では、外延市街化地域の約1,100ha

（民間施行も含めて）市街化区域の25%（市街化区域4,000ha）にも及んでいる。しかし、実際には、無秩序なスプロール状開発の進んでいる地域が存在しているし、また、「都市計画の母」とまで言われる土地区画整理事業それ自体にも、欠点あるいは多くの問題点が含まれていると考えられる。さらに土地区画整理事業がなされるにしても、地区環境づくりには、その地区にいかなる階層の人々が居住し、居住者はいかなる住要求を持っているのかということが明らかにされたうえで適切な諸施策等が講じられなければならない。それは結局は現実の矛盾に対応したものとはなりえない。

本研究は、拡大する外延市街化地域に対する住宅地計画のための基礎的資料を作成することを目的として、外延市街化地域の中から、土地区画整理事業の施行された地区と無秩序なスプロール状開発の進行している二地区をCase Studyとして取り上げ、居住者

の社会的属性・住宅・宅地および居住者の住意識の実態を二地区間で比較考察しながら明らかにし、大都市地域と共通の現象をもつ一方、地方中心都市としての独自の論理をも併せもつ無秩序なスプロール地域の実態と問題点、土地区画整理事業の実態あるいは区画整理事業それ自体の持つ問題点を明らかにする。さらに、こうした区画整理事業を通して進行している地域住民の階層分化の実態を明らかにする。

\*現代都市科学シリーズ(3)「都市の制御」石原舜介著NHK市民大学叢書より

## 1・2 研究の方法

まず、最近の福井市の都市化の進展とスプロールの状況を把握するために、昭和43年から昭和45年の間の人口増加率を町別単位で求め、（なお、今回は福井市が昭和45年4月に新都市計画法に基づき、区域指定を行なった市街化区域内の人口増加率に限りそれを求めた。）、さらに、人口増加率がプラスの地区に関して、昭和43年から昭和45年の間での、地区内の単位面積当り新築戸数を求め、どの地区で建築着工が激しいかを明らかにした。これらの人口増加率、単位面積当り新築戸数の資料を基礎に、調査地区を選定するため、さらに、町別人口密度図を作成し、土地区画整理事業施行図をも加えて、調査地区選定の検討を行ない、区画整理事業完了区の大宮地区と区画整理の成されていない北四ツ居地区の二地区を調査地区として選定し、2—1“調査の概要”の所で述べる調査内容、方法によるアンケート調査を実施、分析した。

## 2 福井市の都市化の進展と De-Centralization 現象

### 2・1 人口の De-Centralization 現象

福井市による昭和43年2月25日現在の町別人口と、昭和45年10月1日現在国勢調査の町別人口をもとに作成した約2年間半の人口増加率（図2—1）を見ると、旧市街地は、一部を除いて、すべて減少傾向にあるのに対して、その周辺部はいっせいに増加している。とくに、その増加の傾向が激しいのは、市の北部から西部にかけての地域一帯である。この地域は、ほとんどが市施行、一部組合施行による土地区画整理事業が完了あるいは現在進行中の所である。西部では、東明里町、日光町、上里町の100～110%という驚異的増加を筆頭に、堀の宮町、管原町が68%前後と高い数字を示し、北部では、大宮4丁目の92.0%を筆頭に、

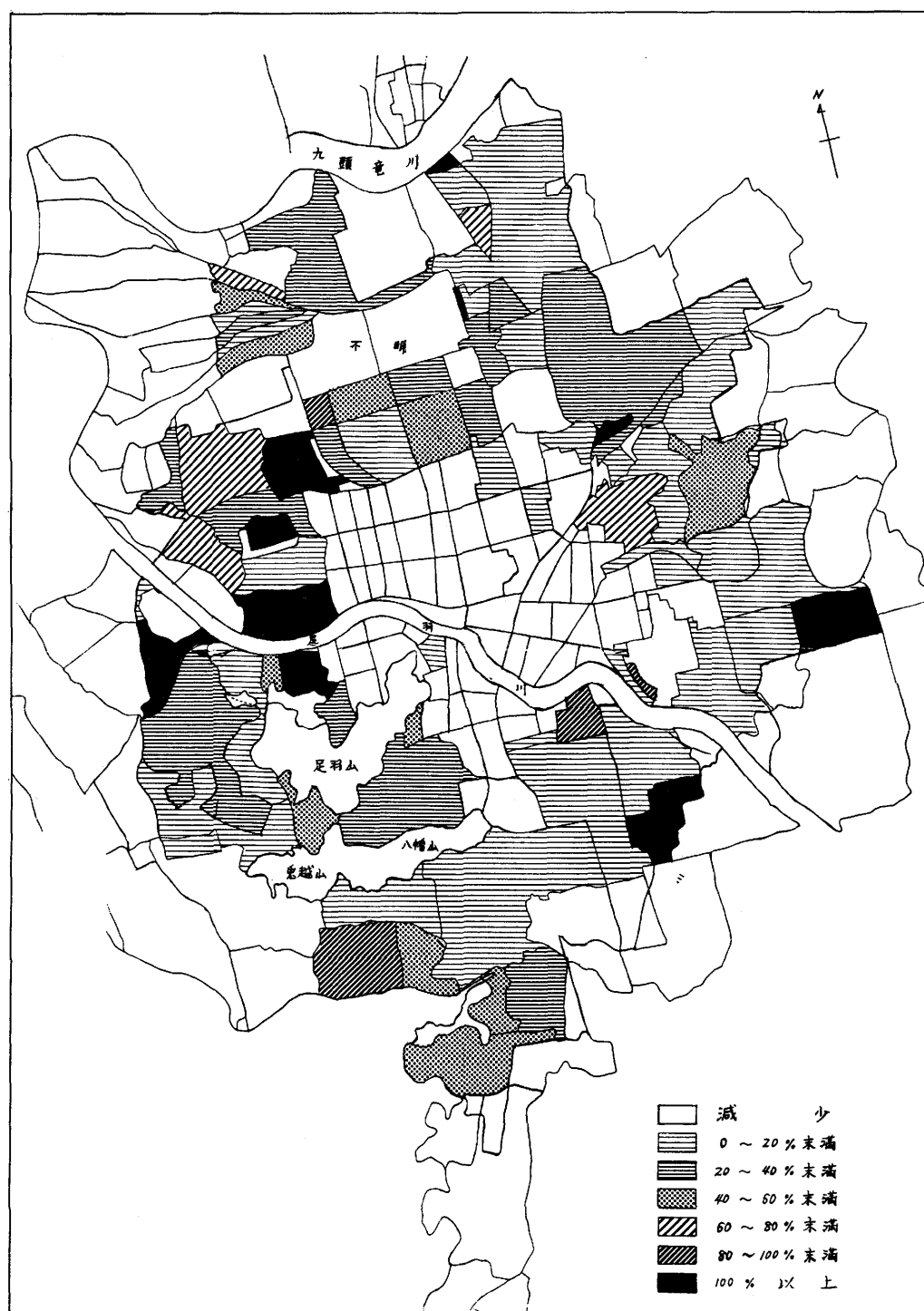


図 2-1 町別人口増加率（昭和43年～昭和45年）

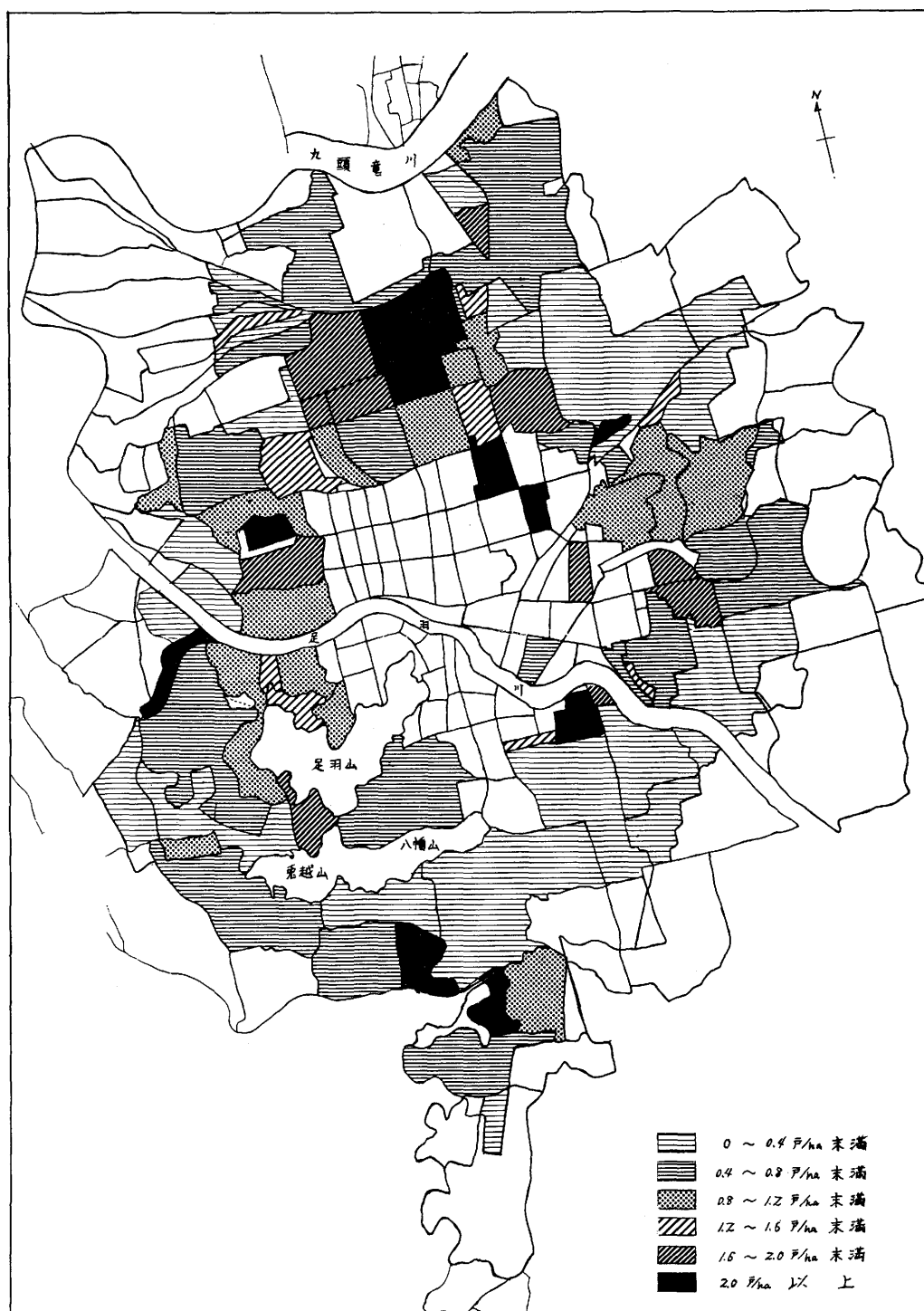


図 2—2 町別単位面積当り新築戸数（昭和43年～昭和45年）

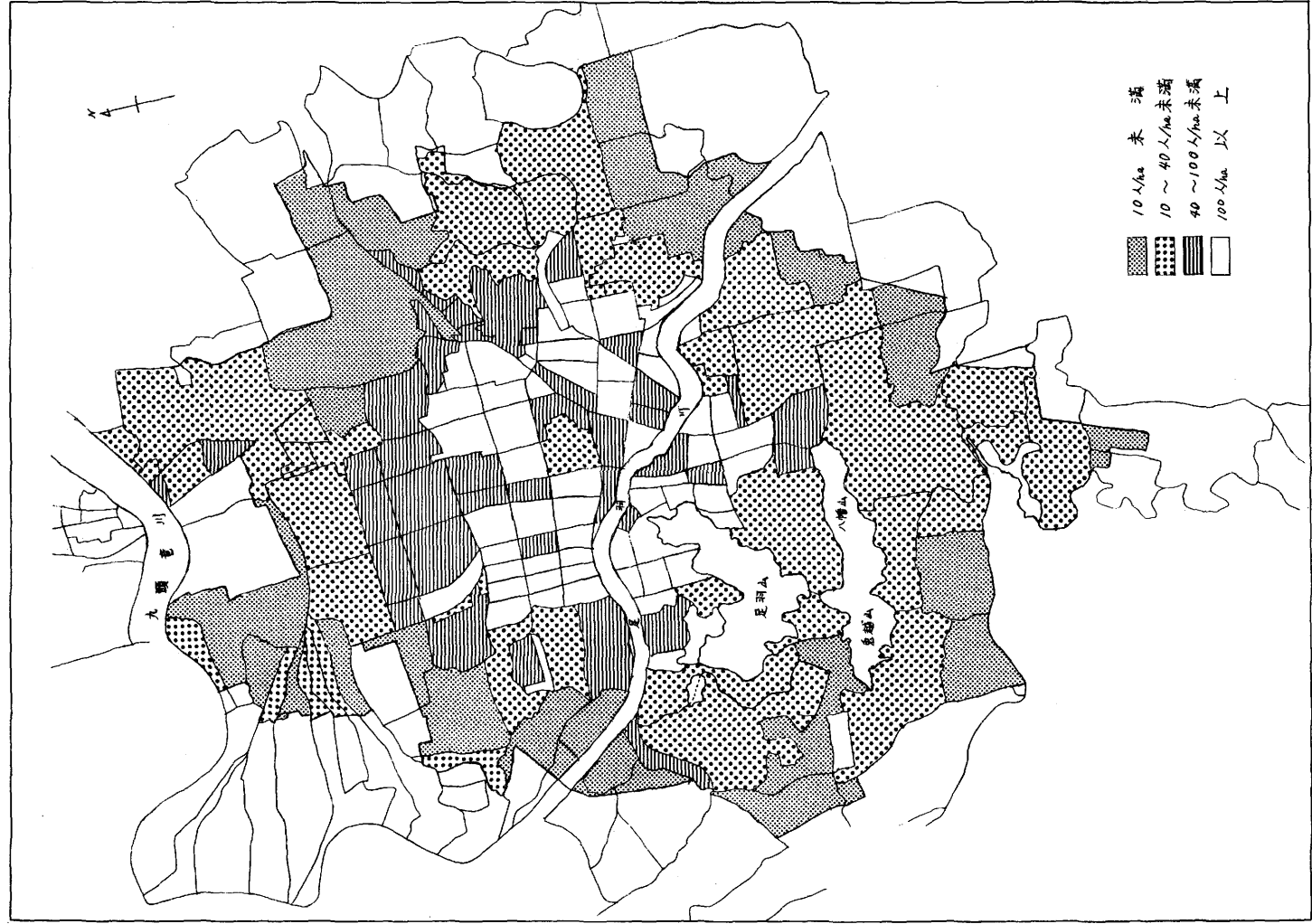


図2—3 町別人口密度図（昭和45年10月1日）

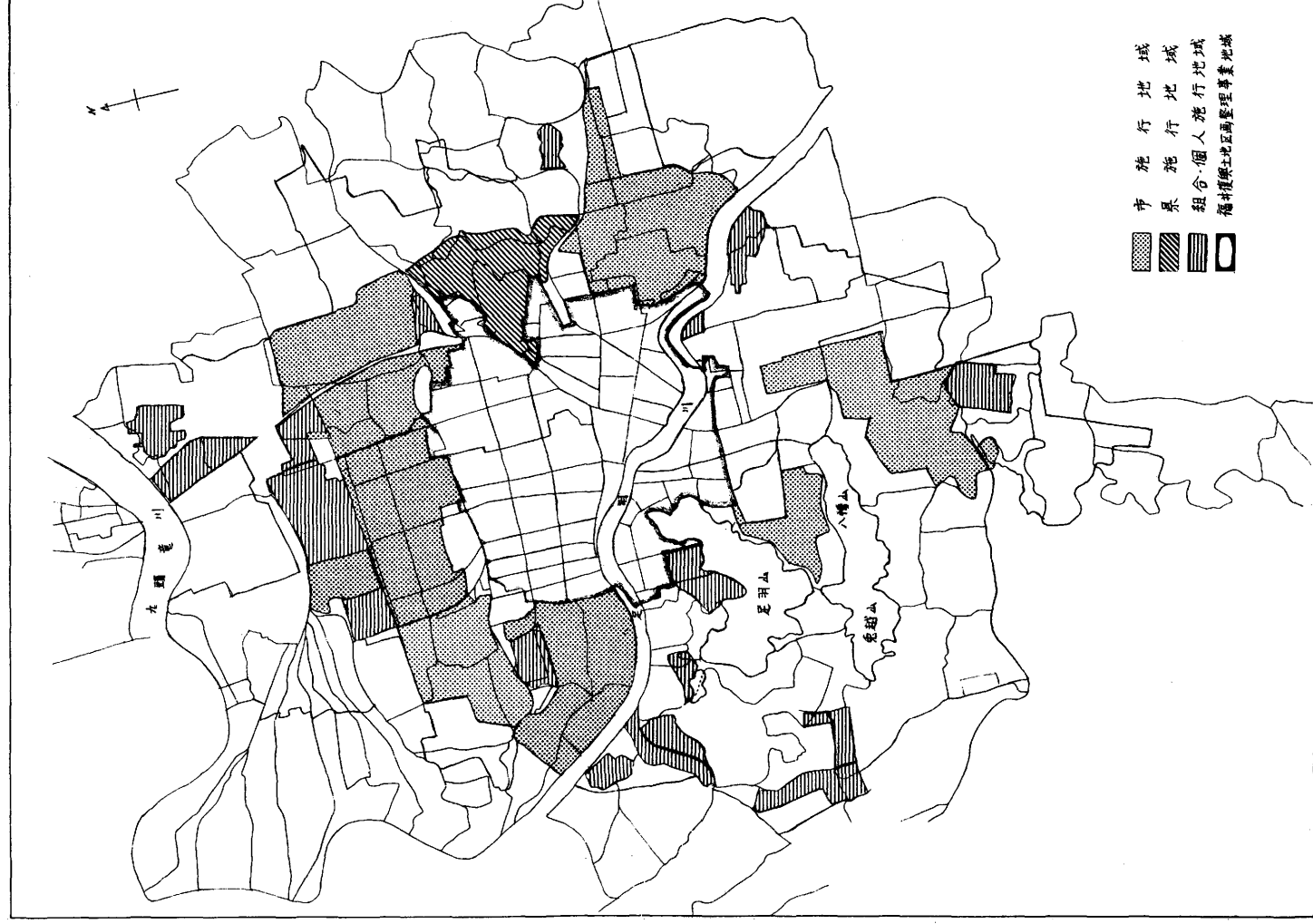


図2—4 土地区画整理地域分布図

他は20～45%の増加率を示している。他の地域では、市の東部の勝山街道沿いの地域および四ツ居本町から北四ツ居町にかけての一带、足羽山周辺、市の南部の国道8号線沿いの江端町を中心とした地域が20～60%の増加、市の南東部の旧村落地域では0～20%の増加を示している。図2—4の区画整理事業施行図と比べてみると、これらの人口増加率の高い周辺地域には、区画整理事業の完成、あるいは現在進行中の所が相当含まれ、市街地外縁部への膨張を区画整理が助長しているともみられるが、区画整理地域に含まれない地区でも、江守中町の93%、北四ツ居町の31.1%、若杉町の35.5%、開発町の25.0%など高い増加率を示しているところもある。いずれにしろ、人口が市の中心部から郊外部に移動している状況が伺えるであろう。

## 2・2 建築着工の動態

さらに、市街地の拡大状況を明らかにするため、これら外延市街化地域での最近の建築着工動態を再集計、分析した。昭和43年4月から昭和45年3月までに福井市内に新築された建築物の建築場所を建築着工工事届から、町別に分類し“地区単位面積当り新築戸数”を求め、地図上に表わしたものが図2—2である（なお、人口増加率の減少傾向にある旧市街地については、割愛した。）。人口増加率と比較してみると、若干、違いが出ている地域もあるが、全体的にみれば、ほぼ人口増加率と地区単位当り新築戸数は整合し、人口増加率の激しい市の西部、北部では建築着工も盛んであることがわかる。最も建築着工の盛んな地域は、市北部の大宮地区、経田町、重藤町、福万町であり、いずれも1.6戸/haを越え、ついで市の西部および東部である。西部では、日光町、東明里町が1.6戸/haを越え、境町、明里町が0.9戸/ha、東部では、北四ツ居町、米松町、四ツ居本町が1.0戸/ha前後で建築着工が盛んである。このように、建築着工動態から見ても、外延地域への市街地の拡大が進行していることがわかる。

## 2・3 町別人口密度

人口密度の違いもまた、外延市街化地域の市街化状況の一つの指標となる。図2—3は昭和45年10月1日現在の町別人口密度図である。

密度分類は、次の4段階に分けられている。

1. 中心地域 100人/ha以上
2. 既成市街化地域 40人/ha～100人/ha未満

3. 周辺スプロール地域 10人/ha～40人/ha未満

4. 周辺粗住地域 10人/ha未満

この図によると、中心地域（＝半径、約1.4km）は、人口減少地域である旧市街地とほぼ一致する。これを中心に、南部の足羽山、八幡山という地形的变化があつて多少乱れるが、ほぼ同心円状に周辺に向かって既成市街地域、周辺スプロール地域、周辺粗住地域と連なつてゆく様子がよくわかる。既成市街化地域は、北部では大宮地区、文京地区、西部では明里町、上里町、東部では勝山街道沿いや四ツ居本町あたりまで広がり、周辺粗住地域は、福井市が新都市計画法に基づいて、昭和45年4月に設定した市街化区域と市街化調査区域の境界線上に沿つて広がっている。

このように、人口増加率、建築着工動態、人口密度、区画整理事業地域の分布とその進行状況から、福井市の都市化の進展状況をみてゆくと、\*「福井市は昭和20年の戦災の後に実施された戦災復興区画整理事業と、昭和23年の震災の後に実施された災害復旧区画整理事業とを併行して行ない、現在の旧市街地を形成し、昭和30年代に至り、産業経済の高度成長政策のもとにこの地方都市においても、その初期において人口集中がみられ（昭和35～昭和40年の間の増加率は11.5%）市街地周辺部への無秩序な開発が広がり、スプロール現象がおきてきた。これに対処するために市は新市街地造成を目的に、昭和33年、北部市街地に隣接する文京、大宮地区に対して土地区画整理事業が市施行の開発事業として最初に行なわれ、これを期に逐年区画整理事業が行なわれてきている。」といわれるように、今日の福井市の外延市街化地域への拡大は、一つにはこういった市の区画整理事業によってなされ、他の一つは、区画整理地域外の地域での民間の手による宅地造成による悪性スプロール現象の結果生じているものだろうと推測される。したがって、こんごの福井市の都市化の進展は、一方では、北部、西部の区画整理事業地域における居住地の形成、他方では、東部の未区画整理事業地域でのスプロール状態開発の二つ特徴的な居住地形成を軸に進められてゆくものと思われる。

## 2・4 調査地域および調査対象の設定

調査地域は、前節で用いた人口増加率図、建築着工動態図、人口密度図および土地区画整理施行図をもとに、ほぼつぎの条件に合うような二地区を選び出した。すなわち、福井市外延市街化地域にある典型的な住宅地であり、(1)土地区画整理事業がなされた地区、

(2)無秩序なスプロール状開発が進んでいる地区、しかもそれぞれ最近の人口増加、建築着工動態が激しく、地区の人口密度の違いから判断される市街化状況が異なる二地区。これらの条件にほぼ適合するものは、下の大宮地区と北四ツ居地区である。両地区を概略的に記すと、

(1) 大宮地区（大宮 2, 3, 4 丁目）

隣接する文京地区とともに、福井市が昭和33年より始めた区画整理事業が昭和44年の換地処分で完了した地区。国鉄福井駅から北方へ直線距離で約2.3kmの所に位置し、地区の北側で明治開発環状線（巾員12m）、東側で北陸8号線、西側で京福電鉄三国線で囲まれ、地区西部の大宮3丁目と4丁目の境界を南北に嶺北貫通線道路（＝芦原街道）が走っている地区である。地区内の細街路は区画整理特有の基盤目状に走っている。また、大宮2, 3丁目は、福井市の土地利用計画で住居地域に、大宮4丁目は準工業地域の一部に指定されているが、目立った大きな工場はない。

面積：41.04ha 人口：3,700人  
人口密度：90.2人/ha 人口増加率（昭和43～昭和45年）：37.0%

単位面積当り新築戸数（昭和43年～昭和45年）：1.83戸/ha

戸数密度：26.1戸/ha

(2) 北四ツ居地区（北四ツ居町）

未区画整理地域で、国鉄福井駅から西方、直線距離で2.1kmの所に位置し、この地区の西側に国道8号線バイパスが南北に走っている。この地区は二つの地区にわかれ、一つは、このバイパスと直交する形で走っている巾員およそ4mの地区幹線道路沿いに住宅地が形成された北部地区と、他は50～60世帯ぐらいの旧農家で形成され新来住者がほとんど見られない南部地区であり、西地区のまわりには水田が広がっている。とくに北部地区はこの地域よりさらに東に位置する東今泉町、北今泉町に最近造成された団地の居住者等が朝夕のラッシュにマイカーでこの地区の巾の狭い幹線道路へ集中してくるために起こる交通問題や、その他種々の環境問題が生じていると予想される地区である。

面積：52.5ha 人口：1,598人  
人口密度：30.5人/ha 人口増加率（昭和43年～昭和45年）：31.1%

単位面積当り新築戸数（昭和43年～昭和45年）

：0.95戸/ha

戸数密度：8.4戸/ha

調査対象の抽出は、福井市住民登録台帳より、大宮地区の全世帯数1,070に対し $\frac{1}{3}$ 等間隔、北四ツ居地区の全世帯数441に対し $\frac{1}{3}$ 等間隔の無作為抽出を行なった。抽出数は、両地区とも300、抽出率は、大宮地区が28.0%、北四ツ居地区が68.0%である。調査時期は昭和46年11月11日～12月4日。調査方法は郵送、直接訪問回収。回収率は大宮地区が66.0%、北四ツ居地区が64.7%である。

### 3 区画整理地域、未区画整理地域における居住実態

#### 3・1 居住者の住宅—現住宅所有関係—について

居住者の現住宅の所有関係については、図3—1のごとく、地区別に見ると明瞭な違いがみられる。大宮地区は、持家と借家の比率は1：1で、借家の中でも民間借家が31.8%と多い。その他に北四ツ居に比べて給与住宅の占める割合が大きいことが特徴的である。一方、北四ツ居地区は、持家の占める割合が63.9%と大宮地区に比べれば高くなっているが、福井市全体の持家と借家の比率が70.3：29.7（昭和43年度住調より）であるのに比べれば低いといえる。そして借家のうちわけで昭和20年台後半にこの地区に進出した市営住宅の占める割合が18.6%と高いことと、間借・下宿がないということが特徴的である。

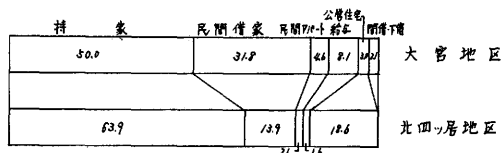


図3—1 現住宅所有関係

居住者の住宅所有関係の変化を明らかにするため、現住宅所有関係を前住宅所有関係別に見ると、図3—2のごとくである。全体的には民間アパートを除いて、いずれも持家への移行が最も大きな割合を占める。前住宅所有関係が（持家、借地とも）は80%弱が持家へ、民間借家は52.3%が持家へ、31.8%が民間借家へ、民間アパートは58.5%が民間借家へ移行している。また、公営住宅への移行が36.4%と高い比率を示している事は注目される。この図より一般に、居住者の住宅の変化は、

民間借家、給与住宅→持家

民間アパート →民間借家



間借、下宿 →持家、民間借家、公営住宅  
 というように、それぞれ住宅階層でいわれている序列  
 の一段階上の住宅を求めて移行しているといえよう。

これを地区別に見ると、民間借家、民間アパートから民間借家へは大宮地区の方が高く、民間アパート、給与住宅、親元同居から持家への移行の比率は北四ツ居地区の方が高い。

住宅所有の関係を世帯全収入別にみると、図3-3のごとく、やや明瞭な対応関係がある。収入が高くなるほど持家、給与住宅の比率は増え、逆に民間借家の比率は減っている。公営住宅は収入が低くなるほど比率は増えている。

世帯主年令別にみると、図3-4のごとく、34才以下では民間借家、民間アパートの比率が、35才以上では持家の比率が増えるというやや明瞭な対応関係がみられる。公営住宅は40才より比率が増し、給与住宅は25才～44才までに多い。

世帯構成別にみると、図3-4のごとく、明瞭な対応関係がみられる。夫婦のみおよび夫婦と長子が5才、11才までの世帯は、民間借家、民間アパート、給与住宅の比率が高い。詳しくみると、民間借家の70.0%、民間アパートの69.2%、給与住宅の74.8%が夫婦のみ、および夫婦と長子が5才、11才までの世帯である。また、夫婦のみ、および夫婦と長子が5才までの世帯の約65.0%は借家住まいであることも注目すべきであろう。逆に、夫婦と長子が12才以上の世帯は持家の比率が高い。公営住宅は夫婦と長子が高校生の年代の世帯が最も多い。

これより居住者の実態を現住宅所有関係別にまとめてみると、

持家：会社・団体役員、個人業主・自由業、農業、  
 保安サービスの職業など雇用者あるいは自営グループに比率が高い。収入の多いほど持家比率が高くなる。家族構成では長子が12才以上の家族で比

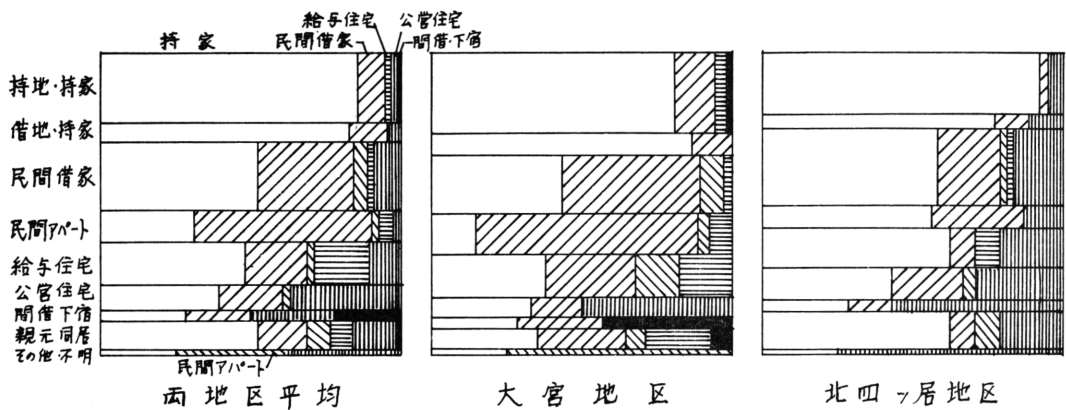


図3-2 前住宅所有関係別現住宅所有関係

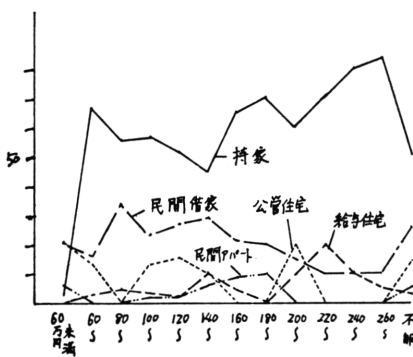


図3-3 世帯全収入別現住宅所有関係

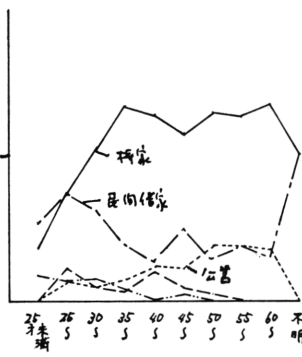


図3-4 世帯主年令別現住宅所有関係

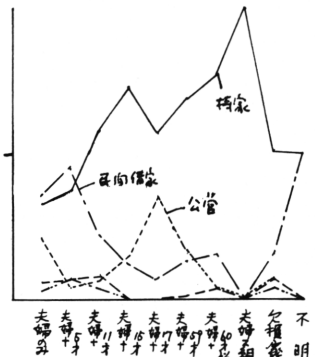


図3-5 世帯構成別現住宅所有関係

率が高くなっており、4人家族の世帯が最も多い。また、世帯主年齢は高年齢層が多い。

民間借家：専門的・技術的、販売サービス、技能的・労務的職業など被雇用者グループに比率が高く、80～120万円の中間収入層に多い。長子が11才未満の家族が多い。とくに夫婦と5才までの家族が多く、2人あるいは3人家族が多い。世帯主年齢は30～34才が最も多い。

民間アパート：母数が少ないため信頼性に問題があるが、技能的・労務的職業、中間収入層、長子が11才未満の家族、世帯主年齢が30～34才に多い。

給与住宅：これも母数は少ないが、ホワイトカラー層に多く、収入は低収入層から高収入層にかけて幅広く分散する。夫婦と11才未満の家族が多いが、夫婦と18才以上の家族もあり、4人家族が最も多い。世帯主年齢も25～44才と広く分散している。

公営住宅：販売サービス、技能的・労務的、事務的職業に多く、収入は低収入層および140万円までの中間収入層に多い。夫婦と子供あるいは親のある家族に幅広く分散し、家族数も2～5人まで、年齢も30才～60才以上と分散している。

### 3・2 持家住宅に関して

#### 3・2・1 宅地取得の経緯

外延市街化地域の宅地供給および住宅建設の実態を、持家を中心に、区画整理地域＝大宮地区と非区画

整理地域＝北四ツ居地区とを比較検討しながら明らかにする。

まず、持家住宅の建てられ方について、宅地の所有関係を地区別にみると、表3-1のごとく両地区に明瞭な差がみられる。これによると、持地は大宮地区が77.8%、北四ツ居地区が27.3%と両地区間に大きな差が生じていることがわかる。

つぎに、宅地取得方法をみると、表3-2のごとくである。これと上表より、北四ツ居地区では土地の売買が一般住民との間でほとんど行なわれていないことがわかる。

さらに詳しく、住宅の建て主と元の地主（持地の場合）、および現在の地主（借地の場合）との関係をみると、表3-3のごとくである。

まず、持地の場合の元の地主との関係は、大宮地区で「不動産業者」が32.5%で、このうち約半数が「店あるいは現地を尋ねて」、30%強がその不動産業者を「もとから知っていて」宅地の取得に至っている。「もとから関係があった」は49.4%で最も多く、このうち「親・兄弟・親せき」関係が55.3%「知人」が42.1%である。「土地を取得するので関係ができた」ものは少なく13.6%でそのほとんどは「親・兄弟・親せき・知人の紹介」である。以上を要約してみると、両地区とも元地主との個人的なつながりを通して宅地を取得するケースが多く、そのうちでもとくに北四ツ居地区は、親・兄弟・親せきから提供された比率が高いといえる。大宮地区は北四ツ居に比べて不動産業者から宅

表3-1 持家の宅地所有関係

( ) 内は実数

	持 地	借 地	不 明	合 計
大 宮 地 区	77.8% (77)	19.2 (19)	3.0 ( 3)	100 (99)
北 四 ツ 居 地 区	32.3% (40)	64.7 (79)	4.0 ( 5)	100 (124)

表3-2 持家の宅地取得方法

( ) 内は実数

	購 入	借 地	相 続	そ の 他	不 明	合 計
大 宮 地 区	58.6% (58)	17.2 (17)	19.2 (19)	2.0 ( 2)	3.0 ( 3)	100 (99)
北 四 ツ 居 地 区	18.6% (23)	63.0 (78)	12.9 (16)	1.6 ( 2)	4.0 ( 5)	100 (124)

地を取得する比率が高くなっていることも特徴的である。

つぎに、借地の場合の現在の地主との関係は、両地区間に明瞭な差がある。すなわち、大宮地区では「もとから関係があった」が57.9%であるのに対して、北四ツ居地区では、それは最も少なく、かわりに「不動産業者」が40.5%、「土地取得で関係ができた」が36.7%を占めていることである。なお、両地区とも「不動産業者」は「店、現地を尋ねて」、「もとから関係が

あった」は“知人”，「土地取得で関係ができた」は“親・兄弟・親せき・知人の紹介”がそれぞれ対応している。

両地区の宅地供給をまとめてみると、大宮地区では「不動産業者」「親・兄弟・親せき」「知人」等がだいたい同比率で提供する宅地を持家の建て主が所有する。北四ツ居地区では土地を買占めた不動産業者やその土地の古くからの地主が提供する宅地を建て主が借地する傾向にあるといえるだろう。

表3-3 元の地主との関係、現在の地主との関係 ( ) 内は実数

	元の地主との関係		現在の地主との関係	
	大宮地区	北四ツ居地区	大宮地区	北四ツ居地区
イ、不動産業者	32.5 (25)	22.5 (9)	26.3 (5)	40.5 (32)
ロ、もとから関係があった	49.4 (38)	52.5 (21)	57.9 (11)	21.5 (17)
ハ、土地を取得するので関係ができた	13.0 (10)	12.5 (5)	15.8 (3)	36.7 (29)
不 明	5.2 (4)	12.5 (5)	— —	1.3 (1)
小 計	100% (77)	100 (40)	100 (19)	100 (79)

#### イ、不動産業者

もとから知っていた	28.0 (7)	11.1 (1)	20.0 (1)	9.4 (3)
新聞・広告で知った	12.0 (3)	— —	— —	9.4 (3)
店あるいは現地を尋ねて	48.0 (12)	22.2 (2)	60.0 (3)	59.4 (19)
その他の	8.0 (2)	55.6 (5)	— —	15.7 (5)
不 明	4.0 (1)	11.1 (1)	20.0 (1)	6.3 (2)

#### ロ、もとから関係があった

親・兄弟・親せき	55.3 (21)	76.2 (16)	18.2 (2)	5.9 (1)
知 人	42.1 (16)	4.8 (1)	72.7 (8)	70.6 (12)
勤め先の会社	— —	4.8 (1)	— —	5.9 (1)
その他の	2.6 (1)	14.3 (3)	9.1 (1)	17.7 (3)
不 明	— —	— —	— —	— —

#### ハ、土地を取得するので関係ができた

親・兄弟・親せき・知人の紹介	70.0 (7)	80.0 (4)	100.0 (3)	67.0 (20)
公的機関の紹介	30.0 (3)	20.0 (1)	— —	13.8 (4)
新聞・広告で	— —	— —	— —	3.5 (1)
その他の	— —	— —	— —	10.3 (3)
不 明	— —	— —	— —	6.9 (2)

### 3・2・2 持家住宅の建設実態

まず、持家居住者の現住宅の取得方法を見ると、表3—4のごとくである。建売、分譲住宅の比率が大宮地区より北四ツ居地区が38.0%と高くなっていることが特徴的である。

持家住宅の建築面積および敷地面積を見ると、図3—6、図3—7のごとくである。これよりそれぞれ両地区の平均を求めてみると、大宮地区では建築面積の平均が108.5 $m^2$  (32.9坪)、敷地面積の平均が300.8 $m^2$  (91.2坪)、北四ツ居地区では、建築面積が32.5 $m^2$  (25.0坪)、敷地面積が214.5 $m^2$  (55.0) 坪とかなりの差異がみられ、区画整理地域と無秩序なスプロール地域との違いが明瞭に現われている。すなわち、建築面積が90 $m^2$ 未満の住宅が大宮地区は38.4%であるのに比べて北

四ツ居地区は65.3%も占めることからわかるように、北四ツ居では大宮に比べて狭小持家住宅の建設が進められていることがわかる。なお、昭和18年度住調より〔市部〕における昭和39年以後に土地を取得したものの敷地面積198.0 $m^2$ に比べれば両地区とも大きいといえる。

これをさらに住宅の取得方法別に、すなわち、新築（相続、借家の買取、その他を含む）と建売・分譲住宅とに分けて平均値を見ると、表3—5、表3—6のごとくである。これをみると、建売・分譲住宅が新築住宅に比べ狭小なのが特徴的である。また新築住宅は大宮地区の方が111.9 $m^2$ と北四ツ居地区に比べ約15 $m^2$ 大きくなっている。

つぎに、持家住宅の敷地の利用率（建ぺい率）をみ

表3—4 持家の現住宅取得方法

( ) 内は実数

	新 築	建売、分譲住宅	借家の買取	相 続	そ の 他	不 明	合 計
大 宮 地 区	72.7% (72)	7.1 ( 7)	1.0 ( 1)	15.2 (15)	2.0 ( 2)	2.0 ( 2)	100.0 (99)
北 四 ツ 居 地 区	47.6% (59)	38.0 (47)	— —	11.3 (14)	0.8 ( 1)	2.4 ( 3)	100.0 (124)

表3—5 持家住宅の取得方法別建築面積の平均

	新 築 住 宅	建 売 ・ 分 譲 住 宅
大 宮 地 区	111.9 $m^2$ (33.9坪)	59.2 $m^2$ (17.9坪)
北 四 ツ 居 地 区	96.6 $m^2$ (29.3坪)	62.1 $m^2$ (18.8坪)

表3—6 持家住宅の取得方法別敷地面積の平均

	新 築 住 宅	建 売 ・ 分 譲 住 宅
大 宮 地 区	316.5 $m^2$ (95.9坪)	117.9 $m^2$ (35.7坪)
北 四 ツ 居 地 区	281.8 $m^2$ (85.4坪)	113.6 $m^2$ (34.9坪)

表3—7 持家住宅の敷地利用率の平均

	新 築 住 宅	建 売 ・ 分 譲 住 宅
大 宮 地 区	52.0%	65.0%
北 四 ツ 居 地 区	49.6%	57.7%

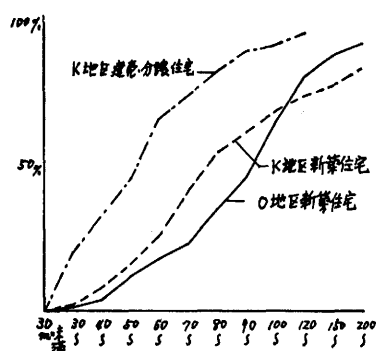


図3-6 建築面積

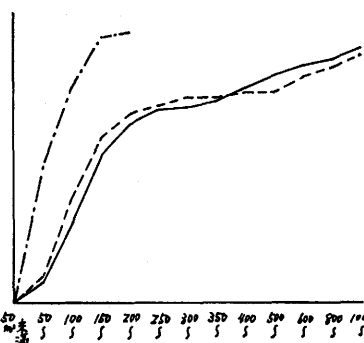


図3-7 敷地面積

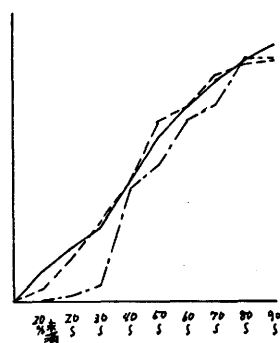


図3-8 敷地の利用率

ると、図3-8のごとく、新築住宅について両地区とも利用率50～60%が最も多い。建売・分譲住宅については、40～50%が最も多い。なお、敷地利用率の平均値を求めたのが表3-7である。これによると平均値でみる限り両地区とも建売・分譲住宅の敷地利用率は新築住宅より高いことがわかる。また、昭和43年度住調による〔市部〕における敷地利用率の平均は33.5%であり、両地区ともこれより高くなっている。

まとめてみると、無秩序なスプロール地域の北四ツ

居地区では不動産業者によって建売・分譲住宅が盛んに建設されている。この建売・分譲住宅は新築住宅より平均約35 $m^2$ も小さく、建ぺい率も新築住宅より高く劣悪なものである。また、新築住宅に関しても、北四ツ居地区は大宮地区より建築面積で平均約15 $m^2$ 、敷地面積で平均35 $m^2$ も少ない。

全体に北四ツ居地区では大宮地区より狭小過密な住宅地が形成されているといえる。

(昭和47年4月15日受理)